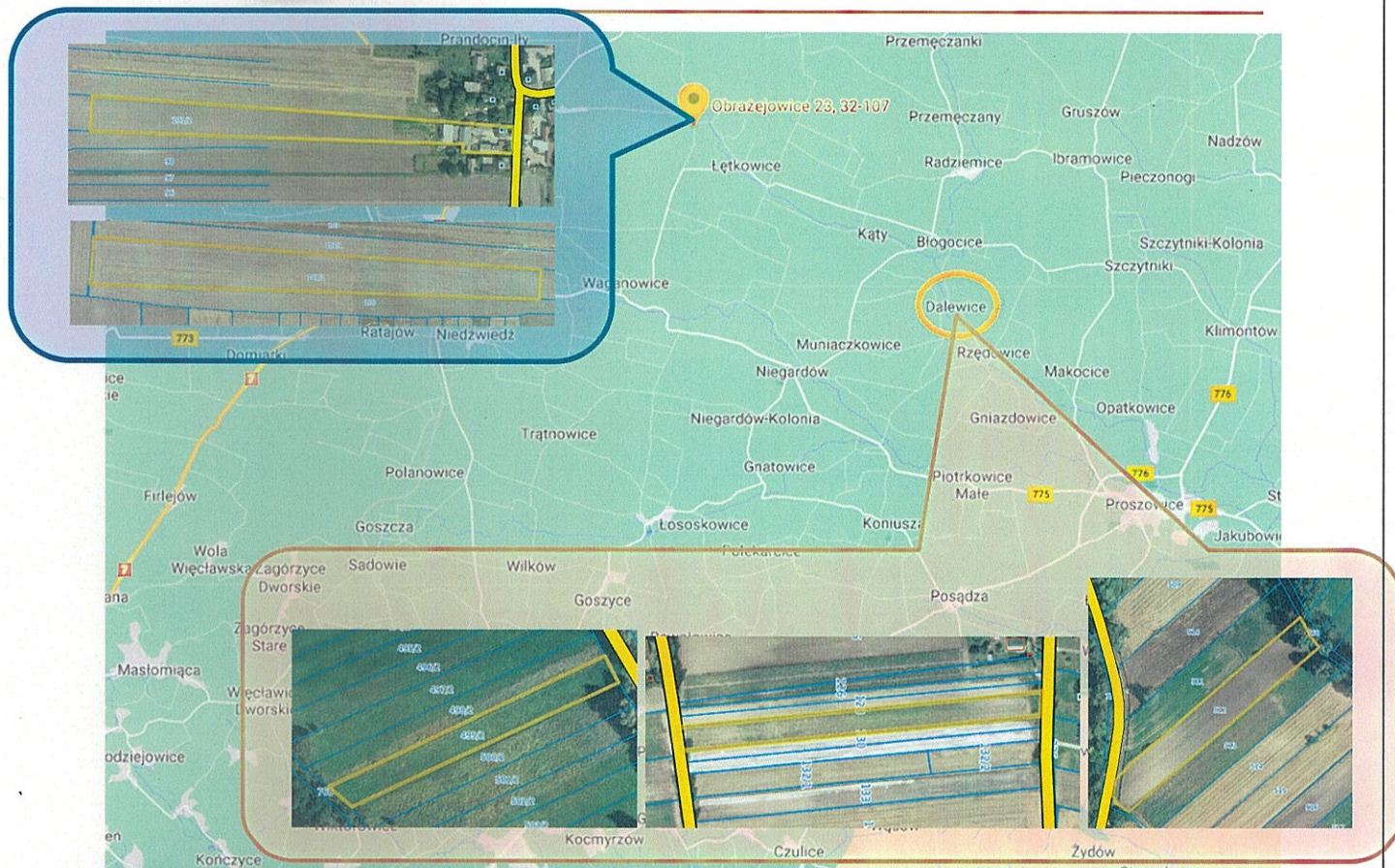




WYCENY MAJĄTKOWE RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

mgr inż. PAWEŁ POMARAŃSKI
ul. Ks.Bp. Bandurskiego 40/2
31-515 Kraków
tel/fax: 12 294-50-87
kom.: 609-057-554, 504-084-653, 695-878-887



OPINIA

określająca wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowych położonych w powiecie proszowickim, tj:

- nieruchomości położonej w Obrażejowicach gm. Radziemice, obj. KR1H/00019320/2, złożonej z niezabudowanej działki ew. nr 101/1 o pow. 3,06ha i z działki ew. nr 101/2 o pow. 1,5110ha wraz z zabudowaniami mieszkalno – gospodarczymi,
- nieruchomości położonej w Dalewicach gm. Koniusza, obj. KR1H/00022807/4, złożonej z niezabudowanej działki ew. nr 129 o pow. 0,4940ha,
- nieruchomości położonej w Dalewicach gm. Koniusza, obj. KR1H/00005737/7, złożonej z niezabudowanych działek ew. nr 499/2 o pow. 0,2340ha i nr 512 o pow. 0,3660ha.

WŁAŚCICIEL NIERUCHOMOŚCI OBJ. KR1H/00019320/2 (ZGODNIE Z KW):

Mazurek Piotr s. Adama i Barbary

Mazurek Marta c. Wiesława i Danuty

Na prawach wspólności umownej majątkowej małżeńskiej rozszerzonej

WŁAŚCICIEL NIERUCHOMOŚCI OBJ. KR1H/00022807/4 i KR1H/00005737/7 (ZGODNIE Z KW):

Mazurek Marta c. Wiesława i Danuty

AUTOR OPINII:

mgr inż. Paweł Pomarański
biegły sadowy w zakresie szacowania
nieruchomości i mienia ruchomego
tel. 609 057 554

Kraków, 5 marca 2021r.

przyspieszonej sprzedaży, jak i okoliczności powodujące przymus jej sprzedaży mają, obok danych rynkowych, bezpośredni wpływ na wysokość określonej wartości dla wymuszonej sprzedaży.

Występowanie ograniczeń w przypadku sprzedaży nieruchomości z założenia sprawia, że wartość dla wymuszonej sprzedaży jest zawsze niższa od aktualnej wartości rynkowej, niezależnie od sposobu jej określenia. Określenia ceny dokonuje się na podstawie rozeznania rynku oraz informacji od syndyka, komornika czy urzędu skarbowego, w zależności od rodzaju nieruchomości oraz innych cech mogących mieć wpływ na możliwość sprzedaży.

W postępowaniu egzekucyjnym, w trybie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego (art. 965), to Komornik ustala cenę wywołania i jedynie on może obniżyć tę cenę w toku egzekucji. Komornik podaje cenę wywołania w pierwszym terminie licytacji w wysokości 3/4 sumy oszacowania tj. wartości rynkowej nieruchomości, w drugim terminie w wysokości 2/3 sumy oszacowania tj. wartości rynkowej nieruchomości i jest to najniższa cena, za którą można nabyć nieruchomość.

Jedynymi danymi o wartościach za nieruchomości sprzedawanych w wymuszonej sprzedaży pochodzą z licytacji komorniczych, oraz z kolejnych ogłaszanych po obniżonych cenach sprzedaży przez gminę czy Skarb Państwa. W Krakowie i powiatach sąsiednich, dla nieruchomości komercyjnych, zdążają się transakcje nawet za 30% wartości wskazanej w operacie szacunkowym. Potencjalny wierzyciel, zgadza się na tak drastyczne obniżenie zwrotu włożonego kapitału, ze względu na możliwość zainwestowania odzyskanych środków pieniężnych na rozwiniętym rynku inwestycyjnym nieruchomości w aglomeracji krakowskiej. Ma też na uwadze koszty przedłużającego się, procesu egzekucyjnego.

Mając na względzie dane ze sprzedaży komorniczych, należało przyjąć dla wymuszonej sprzedaży wartość na poziomie 3/4 wartości oszacowanej, jak dla pierwszej licytacji komorniczej.

3.10.2. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY .

łącna wartość dla wymuszonej sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowej obj. KR1H/00019320/2 położonej w Obrażejowicach gm. Radziemice (przy uwzględnieniu służebności osobistej w budynku mieszkalnym na dz. 101/2), wynosi (w zaokrągleniu):

515 989,00 zł

Słownie: pięćset piętnaście tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt dziewięć złotych

W tym:

Wartość dz. ew. nr 101/2 zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkami gospodarczo – garażowymi w Obrażejowicach (przy uwzględnieniu służebności osobistej):

446 083,00 zł

Wartość dz. ew. nr 101/1 – niezabudowanej:

69 906,00 zł

1.6. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO:

Data sporządzenia wyceny: **5 marca 2021 r.**
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **5 marca 2021 r.**
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: **19 lutego 2021 r.**
Data dokonania oględzin nieruchomości: **19 lutego 2021 r.**

-Opinię sporządzono zgodnie z Rekomendacjami dla rzeczoznawców majątkowych dotyczących wykonywania czynności zawodowych w okresie pandemii koronawirusa.

► **STAN ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI:**

Działka ew. nr 101/1 jest niezabudowana, użytkowana rolniczo.

Działka ew. nr 101/2 zabudowana jest w wschodniej części: budynkiem mieszkalnym jednorodinnym szczegółowo opisanym poniżej oraz zabudowaniami gospodarczymi. Działka jest ogrodzona w części wschodniej (zabudowanej), ogrodzenie frontowe wykonane z słupków murowanych z przęsłami kutymi, boczne ogrodzenia z siatki. Przed budynkiem mieszkalnym (od frontu) znajduje się niewielki ogródek z nasadzeniami ozdobnymi, wjazd na działkę oraz plac pomiędzy zabudowaniami utwardzony jest betonem.

Pozostała, niezabudowana zachodnia część działki jest użytkowana rolniczo.

Zabudowania gospodarczo – garażowe na działce ew. nr 101/2:

Budynek garażowy:



Budynek murowany, z ok. 1984r., wzniesiony z pustaka żuźlowego, jednokondygnacyjny, kryty eternitem. Obiekt nieocieplony, nieotynkowany. Pow. na podstawie pomiaru: 147,64 m².

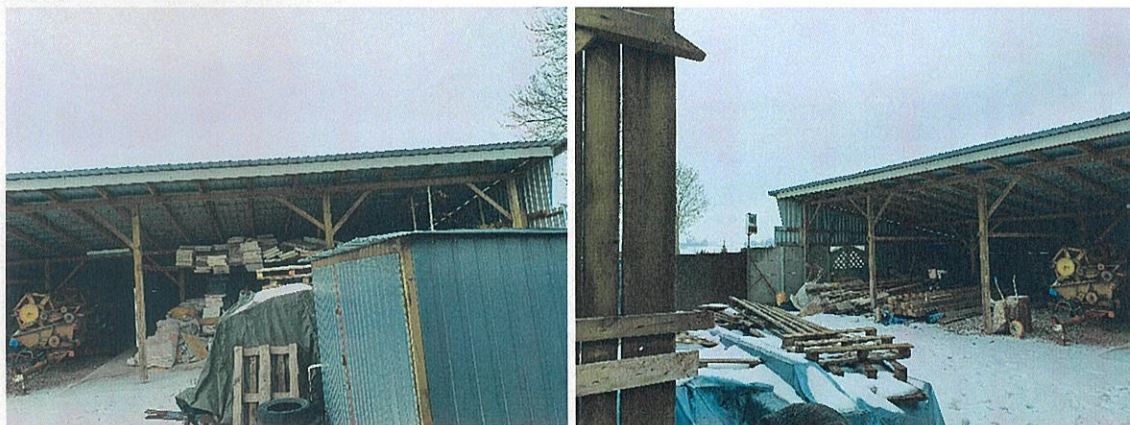
Stodoła:



Obiekt drewniany z lat 70-80-tych, konstrukcja z desek kryta dachem dwuspadowym o poszyciu z eternitu. Posadzka betonowa. Pow. na podstawie pomiaru: 219,78 m².

Szopa:

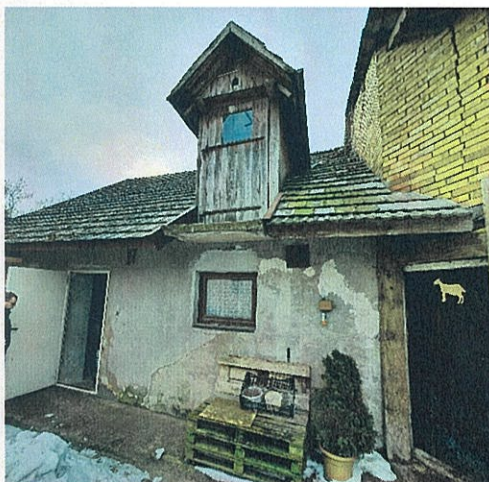
Obiekt drewniany stary, konstrukcja z desek kryta dachem dwuspadowym o poszyciu z starej dachówki. Pow. na podstawie pomiaru: 54,71 m².

Wiata:

Obiekt z blachy na konstrukcji drewnianej, elementy betonowe, półotwarty, ok. 10 – letni. Pow. na podstawie pomiaru: 198,23 m².

Budynek gospodarczy – kurnik:

Budynek murowany, starszy, w części prowizorycznie ocieplony, piętrowy, pełni funkcję gospodarczą jako kurnik i obora. Stolarka mieszana, w części stara w części nowsza, wewnątrz wykończenie w podstawowym zakresie o wysokim stopniu zużycia. Pow. parteru na podstawie pomiaru: 82,86 m².

Magazyn:

Budynek murowany, starszy, dobudowany do budynku gospodarczego – kurnika. Obiekt kryty starą dachówką, parterowy z prowizorycznie wykonanym drewnianym wykuszem nad parterem. Z zewnątrz stary tynk, wewnątrz w części wykonane nowe tynki (miejscowo płyty GK), posadzki – wylewki.

Budynek pełni funkcję gospodarczo - magazynową.

Pow. na podstawie pomiaru: 45,53 m² (23,37m² + 8,11m² + 14,05m²).

Garaże (2x):

Dwa garaże w zabudowie zwartej dobudowane do budynku magazynowego. Murowane (bloczki żużlowobetonowe i cegła), parterowe, otynkowane z zewnątrz, kryte blachą. W jednym brama garażowa drewniana dwuskrzydłowa, w drugim – blaszana dwuskrzydłowa. Stara stolarka okienna.

Pow. na podstawie pomiaru:

garaż 1: 33,5 m² (20,23m² + 13,27m²)

garaż 2: 18,30 m²

2.2. OPIS BUDYNKU MIESZKALNEGO



► PODSTAWOWE DANE TECHNOLOGICZNE:

Ilość kondygnacji: 3 (parter + piętro + poddasze)
 Powierzchnia budynku przyjęta do obliczeń : **207,26 m²**
 (na podstawie pomiaru przeprowadzonego podczas oględzin, jako suma powierzchni parteru, piętra i poddasza)

Piwnice: tak (pow. piwnic na podstawie pomiaru: 77,67 m²)

► PROGRAM UŻYTKOWY POMIESZCZEŃ:

KONDYGNACJA	POMIESZCZENIE	POWIERCHNIA [m ²]
parter	wiatrołap	5,43
	klatka schodowa	2,39
	kuchnia	12,72
	spiżarka	1,07
	łazienka	5,06
	pokój	11,88
	pokój przechodni	18,18
	przedpokój	7,8
	pokój	10,37
	SUMA	74,9
I piętro	kuchnia	12,43
	łazienka	4,8
	pokój	12,32
	pokój	17,95
	pokój	10,41
	przedpokój	8,43
	przedpokój 2	2,74
	garderoba z wyjściem na taras	5,76
	SUMA	74,84

poddasze	pokój	47,57
	gabinet	5,22
	łazienka	4,73
	SUMA	57,52
	łącznie pow. domu	207,26

► **CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU:**

Przedmiotowy budynek to dom mieszkalny jednorodzinny wzniesiony pod koniec lat 90-tych ubiegłego stulecia jako budynek piętrowy z użytkowym poddaszem i podpiwniczeniem. Obiekt w zabudowie wolnostojącej wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej, o prostej bryle z dobudowanym wiatrołapem, kryty dachem dwuspadowym o poszyciu z blachy. Budynek został ocieplony i otynkowany (ok. 10 lat temu), wykonana opaska z kamienia ozdobnego. Główne wejście do budynku schodami od strony północnej do wiatrołapu na poziomie parteru (wysoki parter nad piwnicami). Nad schodami wejściowymi wykonane zadaszenie. Ponadto z pokoju na parterze znajduje się wyjście na balkon (taras) ze schodami prowadzącymi do ogródka od frontu budynku.

Budynek w dniu oględzin zamieszkały, wykończony.

Piwnice o charakterze gospodarczym, znajdują się tam kotłownia i pomieszczenia gospodarcze. Wewnętrzna klatka schodowa w budynku prowadzi na poszczególne kondygnacje. Na poziomie parteru i piętra pomieszczenia dostępne są z przedpokoju natomiast poddasze stanowi otwartą przestrzeń mieszkalną z wydzielonym gabinetem (pokojem) oraz niewykończoną łazienką (w której widoczne zacieki).

Budynek w pełni wyposażony w instalacje, ogrzewanie centralne zapewnia kocioł gazowy, ponadto w piwnicy znajduje się piec na paliwo stałe.

Budynek ogółem w dobrym stanie technicznym, wykończony w różnych okresach (na przestrzeni lat) przy zastosowaniu elementów wykończeniowych głównie o podstawowym wzornictwie: stolarka okienna zespolona PCV (wymieniona ok. 10 lat temu), drzwiowa: płycinowa i drewniana, na podłogach: płytki ceramiczne, panele, linoleum oraz klepka parkietowa. Na ścianach głównie powłoki malarskie, ponadto: płytki ceramiczne, boazeria, okładzina z płytek kamieniopodobnych.

Rozwiązania konstrukcyjno - wykończeniowe:

Lp.	RODZAJ CECHY	OPIS
1	Rodzaj budynku ze względu na podstawową funkcję użytkową	Budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej
2	Ściany zewnętrzne	Murowane, ocieplone, otynkowane tynkiem elewacyjnym, opaska z kamienia ozdobnego
3	Ściany wewnętrzne	Murowane, otynkowane
5	Stropy	Żelbetowe
6	Dach	Dach o konstrukcji drewnianej, kryty blachodachówką
8	Posadzka	Panele, linoleum, płytki ceramiczne, klepka parkietowa Piwnice – posadzki betonowe
9	Wykończenie ścian wewnętrznych	powłoki malarskie, glazura starszego typu o podstawowym wzornictwie oraz nowszego typu, boazerie, okładziny z kamienia ozdobnego oraz z płytek kamieniopodobnych

10	Stolarka	Okienna PCV zespolona, drzwiowa: drewniana i płycinowa oraz nowszego typu płycinowa szklona i pełna
11	Instalacje	Elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, ogrzewanie centralne – piec gazowy, ponadto piec na paliwo stałe w piwnicy
12	Ilość kondygnacji	Parter, piętro, poddasze
13	Podpiwniczenie	Pełne o charakterze pomocniczo - gospodarczym
14	Stan techniczny (ogółem)	Dobry

► **ZGODNOŚĆ WZNIESIENIA BUDYNKU Z PRZEPISAMI PRAWA BUDOWLANEGO:**

Na podstawie informacji w trakcie oględzin ustalono, że budynek został wzniesiony z końcem lat 90-tych (1997 – 1998).

Nie przedłożono żadnej dokumentacji projektowo – technicznej. Budynek naniesiony na mapy ewidencyjne.

Wycenę sporządzono przy założeniu pełnej zgodności wzniesienia budynku oraz przyjęcia do użytkowania z przepisami prawa.

► **SPOSÓB I WARUNKI UŻYTKOWANIA ORAZ UTRZYMANIA**

Budynek mieszkalny jednorodzinny, zasiedlony, przeznaczony na cele mieszkalne pod warunkiem prowadzenia prawidłowej polityki zapobiegawczo-remontowej.

► **STAN TECHNICZNY I STOPIEŃ ZUŻYCIA:**

○ **Zużycie funkcjonalne**

Obiekt pełni funkcję mieszkalną zgodnie z przeznaczeniem, układ funkcjonalny przeciętny, odbiegający od preferowanych obecnie, zużycie w tym zakresie przyjmuje się na poziomie około 10%.

○ **Zużycie środowiskowe**

W otoczeniu obiektu nie nastąpiły żadne zmiany mogące obniżyć jego walory użytkowe, wartość tego zużycia przyjęto jako zerowe.

○ **Zużycie techniczne**

W wyniku oględzin oceniono stan techniczny wszystkich elementów obiektu jako średni, wartość tego zużycia przyjęto na poziomie ok.20%.

KONIEC -

KRAKÓW, 5 MARCA 2021 R.

7. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Autor opinii:
mgr inż. Paweł Pomarański

Strona 68 z 77

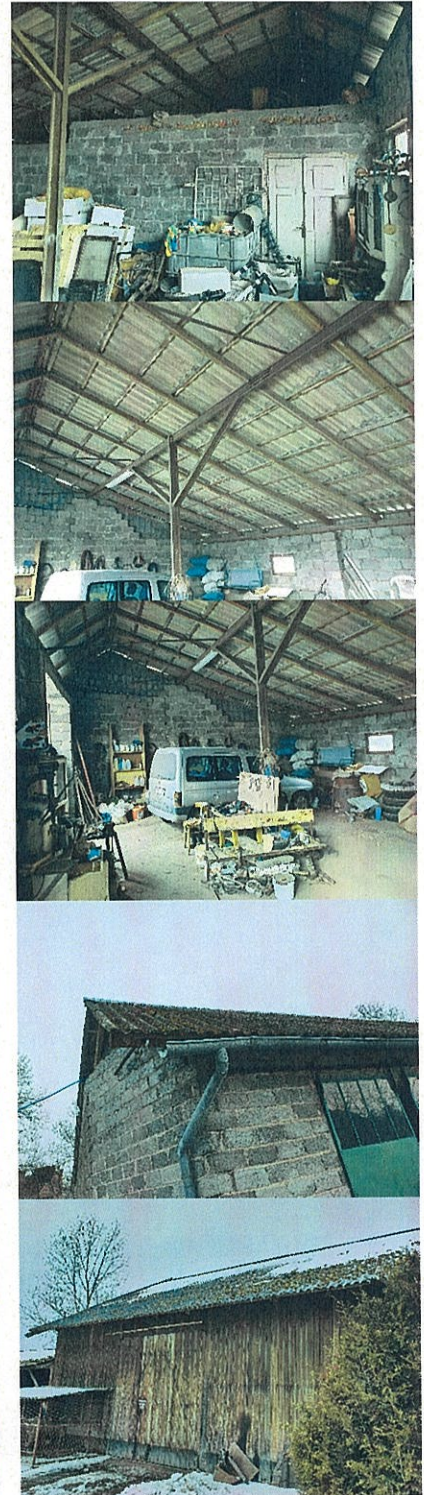
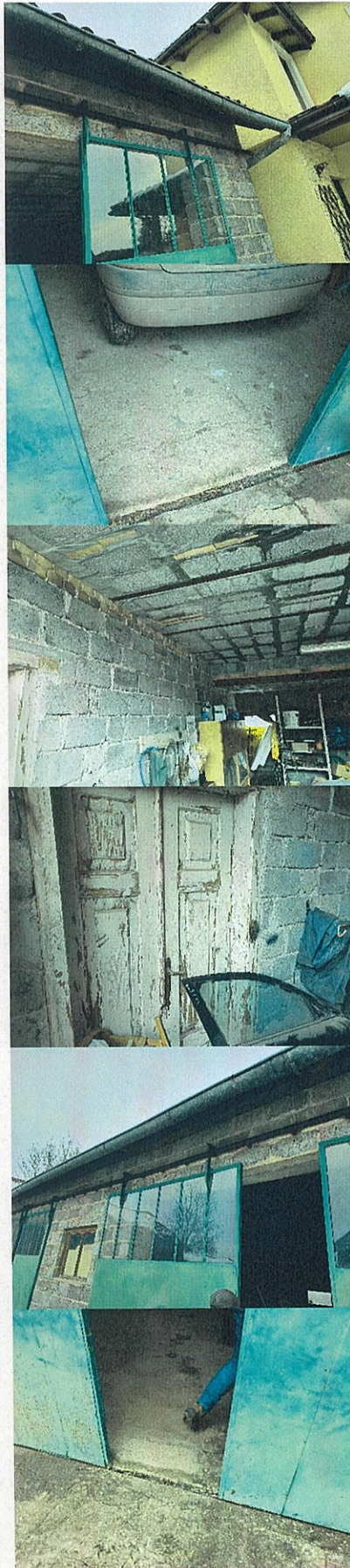
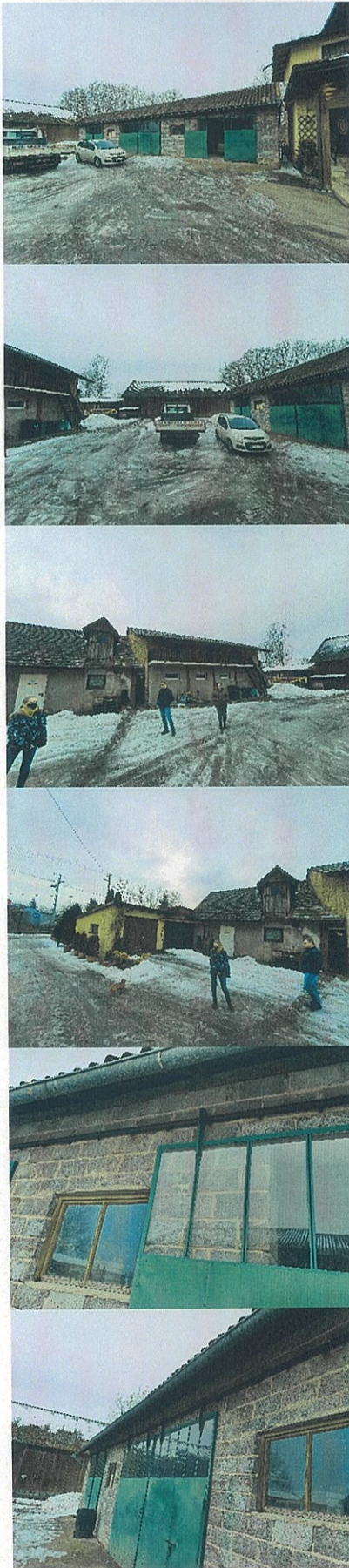




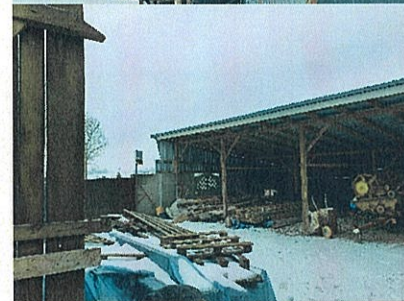
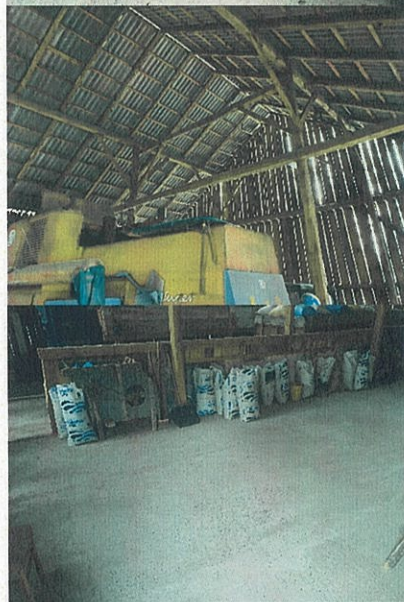


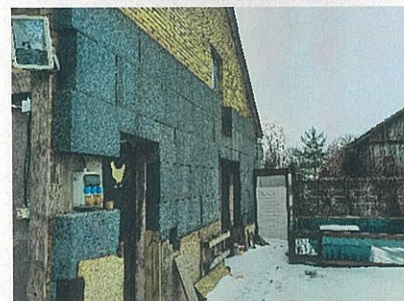
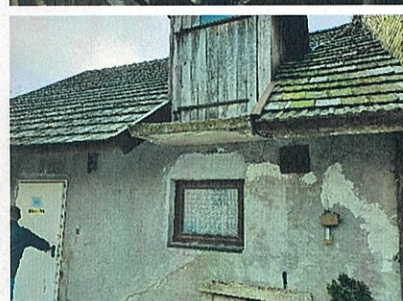
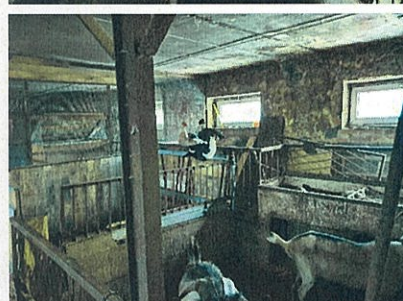
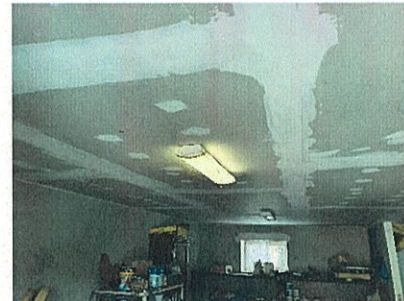
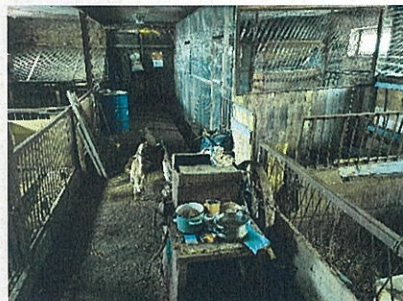
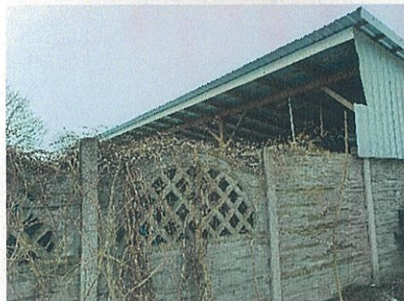
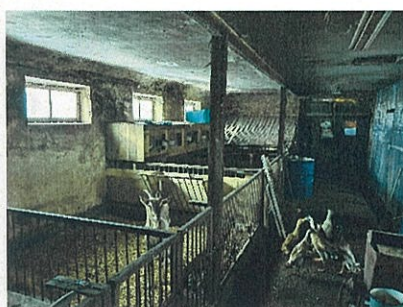
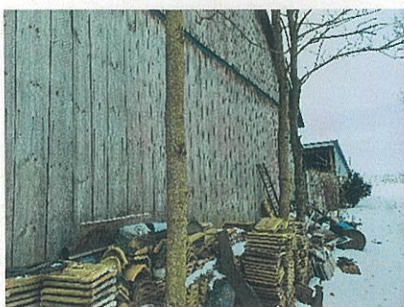


Zabudowania gospodarcze:



Autor opinii:
mgr inż. Paweł Pomarański





Autor opinii:
mgr inż. Paweł Pomarański

